

房地产司法鉴定估价报告



估价报告编号：辽丰房估 2021-1-1-27

估价项目名称：金州区站前街道金洋小区 9 号 4 单元 6 层 2 号住宅房地
产估价

估价委托人：大连经济技术开发区人民法院

房地产估价机构：辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：白景东（注册号：2120180008）

罗璇（注册号：2120060094）

估价报告出具日期：2021 年 10 月 25 日



办公地址：大连市中山区长江东路 56 号 1 单元 50 层 1 号

联系电话：18504286966

邮 编：116001

Email: dafenggujia@126.com



估价报告摘要表

房屋所有权人	李仁和	估价委托人	大连经济技术开发区人民法院
项目名称	金州区站前街道金洋小区9号4单元6层2号住宅房地产估价		
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据		
估价方法	比较法		
价值时点	2021年10月13日		
价值类型与财产范围	<p>根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，本报告对估价对象评估采用市场价值标准。价值内涵是估价对象在价值时点，且满足本次估价的假设和限制条件下的市场价值。</p> <p>财产范围为建筑物（含装饰装修）、土地使用权（含土地出让金）及与估价对象相关的不可移动配套设施设备；不包括估价对象内部的动产、相关债权债务、特许经营权等其他财产或权益。</p>		
估价对象	用途：住宅	土地使用权类型：出让	
	建筑结构：混合	建筑面积：53.82平方米	
	建成年份：约1995年	登记所在层/总层数：6/6层	
估价结果	评估价值（总价）	人民币大写：叁拾伍万壹仟捌佰元整（RMB35.18万元）	
	评估价值（单价）	6536元/m ²	
注册房地产估价师	白景东（注册号：2120180008）	签名：	
	罗璇（注册号：2120060094）	签名：	

报告有效时间：本估价报告有效期为12个月，即2021年10月25日至2022年10月24日

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司（公章）

2021年10月25日



致估价委托人函

辽丰房估 2021-1-1-27

大连经济技术开发区人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师白景东（注册号：2120180008）、罗璇（注册号：2120060094）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：金州区站前街道金洋小区9号4单元6层2号住宅房地产；建筑面积合计53.82m²，估价对象登记用途为住宅，实际用途为住宅。总层数：6层，所在层：第6层；建筑结构为钢混，具有给排水、电、暖、燃气、通讯及消防等配套设施；权利人为李仁和。经现场查勘，房屋结构为混合，约建成于1995年，结合估价对象的使用年限及自身房地产状况，经实际查勘并结合估价人员经验，确定估价对象房屋的成新率为八成新。财产范围为建筑物（含装饰装修）、土地使用权（含土地出让金）及与估价对象相关的不可移动配套设施设备；不包括估价对象内部的动产、相关债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2021年10月13日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：见下表：

估价对象房地产价值评估结果表

表 1

估价对象	建筑面积 (m ²)	估价结果		备注
		单价(元/m ²)	总价(万元)	
金州区站前街道金洋小区 9号4单元6层2号住宅	53.82	6536	35.18	估价结果以总价为 准，总价取整至百元， 单价取整至元

特别提示：（1）本次估价只评估市场价值。（2）本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年。（3）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司（公章）

法定代表人：刘 伟（签名或盖章）

2021年10月25日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附 件	13
一、估价对象位置图	
二、估价对象内外部状况和周围环境照片	
三、《大连经济技术开发区人民法院委托书》复印件	
四、权属证明复印件（《查询结果》）	
五、估价机构营业执照复印件	
六、估价机构备案证书复印件	
七、房地产估价师注册证书复印件	



估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我公司注册房地产估价师于 2021 年 10 月 13 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，当事人对本估价报告中的估价对象进行了房屋界址界线指认。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

七、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助，参与撰写本次房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相关司法专业知识和相应的房地产市场分析能力，并根据我公司掌握的相关资料进行评估测算。



估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1、对估价委托人提供的估价对象权属证书等资料复印件已进行了审慎检查，但未予以核实，假定估价委托人提供的资料是真实、完整和有效的，且估价对象可以在公开市场上自由转让。

2、估价人员关注了估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，并未对房屋基础、结构、设施设备等隐蔽部位进行鉴定、检测，经实地查勘并依常规判断，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定房屋质量是安全的和无重大环境污染，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用，以估价对象房屋安全和无重大污染为假设前提。

3、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

5、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

6、本次估价以估价对象于价值时点以本报告设定的估价对象状况为准进行，且以该状况在报告使用期限内无重大变化为提。

7、本报告估价结果不考虑价值时点后国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力的影响。

8、本报告不考虑与估价对象权利人有关的债权及债务情况的影响。

9、本报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门设定为准。

10、估价人员对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等登记资料进行了审慎检查，但并未向登记机构查询，根据现有资料来源，无理怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性，本次估价分析、测算及判断以假定其为合法、真实、准确、完整。

11、估价过程中根据当事人领勘指认内容对估价对象进行现场查勘，对估价对象实物与权属资料的一致性进行必要核对，无理怀疑领勘存在不准确情形，估价以领勘准确为估价前提，若领勘、指认、认定内容与事实不符所导致的任何问题，评估机构不承担任何责任。



12、估价对象区域因素按现有状况和城市规划发展未来考虑，未包括如果未来特殊因素发生时对使用状况和价位的影响，也不包括未来地块级别、类别变化对房价的影响。

13、本报告估价结果不考虑快速变现和税费转嫁等特殊交易方式以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象价值的影响，若有条件变化，估价结果需相应调整。

14、无法确定评估对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等，评估时假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

15、我公司关注了估价对象的租赁占有使用及相关用益物权等情况，评估时不考虑上述情况对估价结果的影响。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

依据估价委托人提供的《查询结果》，于价值时点存在查封及他项权利登记信息，估价对象的估价结果不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

（四）不相一致假设

《大连经济技术开发区人民法院委托书》委托评估财产为金州区站前街道金洋小区9号4单元6层2号，估价对象现状下所在楼幢的楼牌号为“金洋小区13号”，依据估价委托人及当事人指认确认，楼牌号“金洋小区13号”楼幢即是行政街号“金洋小区9号”，评估时以估价委托人及当事人指认确认的估价对象为准进行评估鉴定，若其他第三人对指认确认的估价对象存有争议或估价对象与事实不符所导致的任何问题，评估机构不承担任何责任。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

2、估价报告使用者为估价委托人（大连经济技术开发区人民法院），估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。

3、估价对象作为司法鉴定对象，应由估价委托人负责审查、核准，本估价报告不作任何替代审查作用。



4、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

5、估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年。

6、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及估价人员签字后方可有效。

三、估价报告使用的特别提示

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；



估价结果报告

一、估价委托人

大连经济技术开发区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构全称：辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

住 所：大连市中山区长江东路 56 号 1 单元 50 层 1 号

法定代表人：刘伟

备案等级：一级

备案证书编号：建住房许（2012）091 建房估证字[2012]011 号

注册资金：贰佰万元整（人民币）

统一社会信用代码：91210202732783290Q

企业类型：有限责任公司

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象合法性分析

估价对象权属清晰、没有争议，现已被依法查封，根据本估价目的的分析，估价对象的权属具有合法性。

（二）估价对象财产范围

估价对象财产范围为建筑物（含装饰装修）、土地使用权（含土地出让金）及与估价对象相关的不可移动配套设施设备；不包括估价对象内部的动产、相关债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（三）估价对象基本状况

估价对象为坐落于金州区站前街道金洋小区 9 号 4 单元 6 层 2 号住宅房地产；建筑面积合计 53.82m²，估价对象登记用途为住宅，实际用途为住宅。总层数：6 层，所在层：第 6 层；建筑结构为钢混，具有给排水、电、暖、燃气、通讯及消防等配套设施；权利人为李仁和。经现场查勘，房屋结构为混合，约建成于 1995 年，结合估价对象的使用年限及自身房地产状况，经实际查勘并结合估价人员经验，确定估价



对象房屋的成新率为八成新。

《查询结果》权属登记摘录表

表 2

查询号	717794629
权证号	2012003798
坐落	金州区站前街道金洋小区 9 号 4 单元 6 层 2 号
房屋所有权人	李仁和
权利类型	所有权
房屋用途	住宅
建筑面积	53.82 平方米
权利其他状况	总层数：6 层 他项权利登记信息：抵押权人：中国工商银行股份有限公司大连经济技术开发区分行；登记时间：2012-04-25 协助执行登记信息：查封机关：大连开发区人民法院，查封期限：2021-07-05 至 2024-07-04，查封登记：房屋查封 记载登记时间：2012-04-13

（四）土地基本状况

- 1、估价对象地块四至：东至龙泉路，南至杨家小学，西至龙湾路，北至道路。
- 2、土地使用权类型及土地使用期限：《查询结果》无土地使用权相关登记信息。推定土地使用权类型为国有出让。住宅用地法定最高土地使用期限为 70 年。
- 3、规划条件：估价对象房地产登记部分符合城镇规划设计条件要求。
- 4、开发程度：约于 1995 年建成，现状下估价对象宗地外为“七通”（通上水、通下水、通路、通电、通暖、通燃气、通讯）。

（五）建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表 3

建筑结构	钢混
设施设备	具有给排水、电、暖、燃气、通讯及消防等配套设施
装饰装修	外立面为真石漆及涂料，铝合金窗，室内装饰装修详见表 4
建成时间及成新率	约 1995 年，经现场查勘，成新率为八成新
使用及维护状况	使用和维护状况较好，房地产状况较好
外观	建筑物外观较好
建筑面积	53.82m ²



空间布局	估价对象所在楼幢共 6 层，一梯三户，估价对象为 602 号（中间户），二室一厅一厨一卫户型
层高	正常层高，净层高 2.7 米
朝向	南北
总楼层及层次	总层数：6 层，所在层：第 6 层

室内装修一览表

表 4

项 目	地面	墙面	天棚	备 注
客 厅	木地板	大白墙漆	大白墙漆	分隔出厨房
卧 室	木地板	大白墙漆	大白墙漆	西南主卧、东南次卧
厨 房	釉面地砖	釉面墙砖	大白墙漆	铝合金玻璃隔断；木橱柜
卫生间	木地板	大白墙漆	塑扣板	抽水马桶；卫浴洁具
其 它	防盗门；铝合金窗；夹板木门及木边框；铸铁暖气片			

五、价值时点

价值时点以实地查勘日为准，即 2021 年 10 月 13 日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（不含室内装修）、土地使用权（含土地出让金）及配套设施；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则。要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则。要求估价结果是在依法设定的估价对象状况下的价值或价格的原



则。

3、价值时点原则。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则。要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则。要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》；

（二）估价标准依据

- 1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）。
- 3、关于《印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）。

（三）估价委托人提供的资料依据

- 1、“（2021）辽 0291 执恢 375 号”《大连经济技术开发区人民法院委托书》；
- 2、估价委托人提供的“查询号：717794629”《查询结果》复印件；
- 3、估价委托人提供的其它相关资料。

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料；
- 4、大连市的相关市场调查资料、工程造价信息资料和搜集的有关资料等；
- 5、估价机构搜集掌握的其它相关资料。



九、估价方法

本次评估选用比较法进行估算。比较法具体采用直接比较法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2021年10月13日）的估价结果见下表。

估价对象房地产价值评估结果表

表 5

估价对象	建筑面积 (m ²)	估价结果		备注
		单价(元/m ²)	总价(万元)	
金州区站前街道金洋小区 9号4单元6层2号住宅	53.82	6536	35.18	估价结果以总价为 准，总价取整至百元， 单价取整至元

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
白景东	2120180008		年 月 日
罗璇	2120060094		年 月 日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2021年10月13日。

十三、估价作业期

估价作业期：2021年10月8日至2021年10月25日。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司（公章）

2021年10月25日



附 件

(附件目录)

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象内外部状况和周围环境照片
- 三、《大连经济技术开发区人民法院委托书》复印件
- 四、权属证明复印件（《查询结果》）
- 五、估价机构备案证书复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置图



估价对象内外部状况及周围环境照片

		
外观	外观	单元入口
		
楼梯	入户门	客厅
		
卧室	卧室	厨房
		
卫生间	小区周边环境	小区周边环境